

AD Á S V É T E L I S Z E R Z Ő D É S

amely létrejött egyrészről

BEDECS ZOLTÁN sz. _____, születési hely, idő: _____ anyja neve: _____
 Brigitta, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____, szig.szám: _____
 magyar állampolgár) 9127 Csikvánd, Zrínyi Miklós utca 9. szám alatti lakos, **valamint**
TUKOVICS FERENC sz. _____ (születési hely, idő: _____, anyja neve: _____
 személyi azonosító jel: _____ adóazonosító jel: _____ szig.szám: _____
 , magyar állampolgár) 9172 Győrzámoly, Sólinka dűlő 39. szám alatti lakos,
 mint **Eladók**,

másrészről:

BUDAY ZOLTÁN GYULA sz. Buday Zoltán Gyula (születési hely, idő: _____
 anyja neve: Dombi Irén, személyi azonosító jel: _____, adóazonosító jel: _____
 szig. szám: _____ magyar állampolgár) 9126 Gyarmat, Fő út 13. szám alatti lakos,
 mint **Vevő**

- a továbbiakban: szerződő felek - között az alulírt helyen, időben és feltételek mellett:

1. A szerződő felek megállapítják, hogy a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Győri Földhivatala által 2026. június 11. napján kiállított e-hiteles tulajdoni lap másolat tanúsága szerint a **Csikvánd, zártkert 1087.** helyrajzi számú 1395 m² területű „szőlő és gazdasági épület” művelési ágú, 3,52 AK értékű ingatlan Eladók **1/2-1/2** arányú tulajdonát képezi.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. része tartalmazza annak tényét, hogy az ingatlan Győrtől átcsatolásra került, egyebekben az ingatlan tehermentes a tulajdoni lapon széljegy sem látható.

Szerződő felek rögzítik, hogy a helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény – a továbbiakban: Hövtv. – felhatalmazása alapján Csikvánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotta a 7/2025. (X. 2.) önkormányzati rendeletet – a továbbiakban: rendelet – a helyi önazonosság védelméről. Felek rögzítik, hogy Vevő a Hövtv. 8.§ (1) bekezdés b) és a rendelet 4. § b) pontja szerint elővásárlásra jogosult, figyelemmel arra, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal telekhatáros Csikvánd, zártkert 1088. hrsz-ú ingatlan 1/2 arányú tulajdonosa. A Hövtv. 8. § (2) bekezdése alapján a Hövtv-ben meghatározott elővásárlásra jogosultak megelőzik a más törvény szerinti elővásárlásra jogosultakat, így erre figyelemmel először a település jegyzőjének kell megküldeni jelen szerződét.

2. Felek megállapítják, hogy az ingatlan – illetve annak fenti pontban megjelölt tulajdoni illetősége –, azaz jelen szerződés közvetett tárgya (az 1. pontban foglaltakon túl) per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladók szavatolnak.
3. Az Eladók eladják, a Vevő megvásárolja az 1. pontban meghatározott termőföld **1/1 arányú** tulajdoni illetőségét **egymás között egyenlő, 1/2-1/2 tulajdoni hányadban.**

Dr. Varga Márton Ferenc
 ügyvéd

Bedecs Zoltán

Tukovics Ferenc

Buday Zoltán Gyula

dr. Varga Márton Ferenc
Dr. Varga & Dr. Szaller Ügyvédi Társulás

4. Felek az 1. pontban megjelölt termőföld ott megjelölt tulajdoni illetőségének kölcsönösen kialakított vételárát **800.000,- Ft**, azaz **Nyolcszázezer forint** összegben határozzák meg, amelyet a Vevő átutalással fizet meg az Eladók felé a jelen adásvételi szerződésben meghatározottak szerint. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, vagy a földrészlet forgalmi értékét, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény nincs, **a felépítmény pedig összedőlt, így értékké nem bír.**
5. Vevő vállalja, hogy jelen szerződés mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 7. § (1) bekezdése szerinti hatósági jóváhagyását tartalmazó határozat részére történő bemutatásától számított **5 munkanapon belül** megfizetnek
- **400.000,- Ft-ot önerőből, átutalással Bedecs Zoltán Eladó, OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773377-00118781 számú bankszámlájára vételárrész jogcímén,**
 - **400.000,- Ft-ot önerőből, átutalással Tukovics Ferenc Eladó, Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12096712-01295261-00100007 számú bankszámlájára vételárrész jogcímén.**

Eladók kijelentik, hogy a vételár fentiek szerint történő teljesítését saját kezükhöz történő teljesítésként ismerik el, továbbá felek rögzítik, hogy a vételár megfizetését a fenti bankszámlán történő jóváíráskor tekintik teljesítettnek, valamint a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén a Vevő a fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, az Eladók a jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt, továbbá Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámla adatokat ellenőrizték és azokat helyesnek találják.

6. **Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő a teljes vételár kiegyenlítésének napján lép az ingatlan birtokába.**

Vevő a birtokba lépés napjától kezdődően tulajdonosként szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és a másra át nem hárítható kárveszélyt. Felek akként állapodnak meg, hogy a birtokba bocsátás napján az ingatlanban található közüzemi mérőórákat közösen leolvassák, az állásokat rögzítik és a közüzemi óráknak a Vevő nevére történő átírása során közösen eljárnak. **Ezzel összefüggésben felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta őket a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok kialakításával és a területi integrációval összefüggő törvénymódosításokról szóló 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, melyet felek megértettek és tudomásul vettek.** Eladók a jelen adásvételi szerződés keltéig keletkezett tartozásokért kötelesek helytállni, és szavatolni az ingatlan 2. pontban foglalt állapotát. Eladók szavatolják, hogy ezt követően nem marad az ingatlan bejelentett lakcíme, vagy lakhatási lehetősége senkinek és az ingatlan nem szolgál egyéni vállalkozónak vagy gazdasági társaságnak bejelentett székhelyeként. Eladók a birtokbaadás időpontjában kötelesek igazolni Vevő felé, hogy az ingatlannal kapcsolatban díjtartozásuk, illetve közüzemi tartozásuk nincs. Amennyiben az ingatlant terhelő tartozás áll fenn, azt Eladók kötelesek kiegyenlíteni a birtokbaadásig.

Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező földet **hatályos** vagy a szerződéskötés időpontjában még hatályba nem lépett **földhasználati szerződés nem érinti.**

Dr. Varga Márton Ferenc
Ügyvéd

Bedecs Zoltán

Tukovics Ferenc

Buday Zoltán Gyula

Dr. Varga & Dr. Szaller Ügyvédi Társulás

7. Eladók a vételár hiánytalan teljesítésével egyidejűleg külön íven szövegezett okirat aláírásával ***feltétlenül és visszavonhatatlanul*** hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga **1/1 arányú tulajdoni hányadban, adásvétel** jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés tárgya tekintetében bejegyzésre, az Eladók tulajdonjoga pedig egyidejűleg törlésre kerüljön.
8. Vevő a szerződés aláírásával **nyilatkozik**, hogy ***földművesnek nem minősülő belföldi természetes személy, nem tagja a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának***, és a birtokában álló föld területnagysága a jelen szerződéssel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg az 1 hektárt.
Vevő nyilatkozik továbbá arról is, hogy **részarány tulajdonnal nem rendelkezik**.
9. Vevő a Földforgalmi tv. 13–14. §-ai szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:
- a) Vevő – a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja, kivéve a Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.
 - b) Vevő – a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
 - c) Vevő – a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
10. Szerződő felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.
11. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.
12. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdés szerint **nem** jogosult.
13. Felek ügyvédi tájékoztatást követően rögzítik, hogy Hövtv. vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően a jegyző igazolásának beérkezését követően eljáró ügyvéd az előbbi beérkezéstől számított **8 napon** belül jelen szerződést és mellékleteit – így a Hövtv. alapján a jegyző által kiállított igazolásokat is – megküldi a mezőgazdasági igazgatási szervnek a szerződés esetleges jóváhagyása illetve a Vevő tulajdonszerzési feltételeinek Fétv. 44/A. § (1) bekezdésében foglaltak szerinti igazolása céljából.

Dr. Varga Márton Ferenc
 ügyvéd

Bedecs Zoltán

Tukovics Ferenc

Buday Zoltán Gyula

dr. Varga Márton Ferenc
Dr. Varga & Dr. Szaller Ügyvédi Társulás

14. A felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés ügyvédi meghatalmazásnak is minősül a **Dr. Varga & Dr. Szaller Ügyvédi Társulás** (kamarai nyilvántartási szám: 1299 székhely: 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 8.) tagja **dr. Varga Márton Ferenc ügyvéd** (székhely: 9021 Győr, Munkácsy Mihály utca 8, adószám: 54895872-2-28, Győr-Moson-Sopron Vármegyei Ügyvédi Kamara nyilvántartási száma: 36072533, lajstromszám: 08-185/V/2018., e-mail cím: marton.varga89@gmail.com, telefonszám: +36/70773-9427, ügyvédi igazolvány száma: Ü-117387, cégkapu:54895872#cegkapu) felé, ami kiterjed a hatósági jóváhagyásra vonatkozó eljárásban, valamint a Hövtv. szerinti eljárásra, illetve a tulajdonjog bejegyzésre irányuló eljárásra is, melyet az ellenjegyző ügyvéd a jelen okirat aláírásával elfogad. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-áról, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről és az azzal kapcsolatos eljárási kötelezettségekről.

15. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a Földforgalmi tv.-t, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt (Fétv.-t), a Polgári Törvénykönyv, valamint a Hövtv. vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.

16. A jelen szerződés, mint a Hövtv, illetve Földforgalmi tv. 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba azzal, hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

Szerződő felek a **2 lapból** és **4 számozott** oldalból álló irat vonatkozásában rögzítik, hogy az a Földforgalmi tv. 8. § (3) bekezdése szerinti módon, biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatottan (1 pld) jött létre, amelyet átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag **10 példányban** írták alá.

Gyarmat, 2026. június 11.

Bedecs Zoltán
Eladó

Tukovics Ferenc
Eladó

Buday Zoltán Gyula
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyzem:
Gyarmat, 2026. június 11.

Dr. Varga Márton Ferenc
Ügyvéd

Adószám:
Tel.: 06 . . .

Dr. Varga Márton Ferenc ügyvéd
Dr. Varga & Dr. Szaller Ügyvédi Társulás KASZ: 36072533
9021 Győr, Munkácsy M. u. 8.
KASZ:

Bedecs Zoltán

Tukovics Ferenc

Buday Zoltán Gyula

dr. Varga Márton Ferenc
Dr. Varga & Dr. Szaller Ügyvédi Társulás